

Textliche Festsetzungen

Stand:08.12.2005

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants), nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.3 In den Kerngebieten sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants), nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

1.4 In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 qm zulässig. Ausnahmsweise kann die Geschossfläche von 1.200 qm im Kerngebiet Nr. 10 überschritten werden, wenn dadurch keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf die Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt zu befürchten sind. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.5 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Norderstedt zu befürchten sind. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.6 In den Kerngebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 3 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.8 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants)

1.9 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von unter 700 qm zugelassen werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind: Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote, Bootszubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Düngemittel, Eisenwaren, Erden, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Gitter, Herde, Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugzubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher,

Rollläden, Rollos, Sanitärzeugnisse, Teppiche, Torf, Werkzeuge und Zäune (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO).

1.10 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.11 In den Gewerbegebieten Nr. 1 und Nr. 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w gem. DIN 18005, Abschnitt 3 von tagsüber 60 db(A) / qm und von nachts 47 db(A) / qm nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr)

1.12 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w gem. DIN 18005, Abschnitt 3 von tagsüber 58 db(A) / qm und von nachts 43 db(A) / qm nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). (Tagsüber: 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 22.00 - 6.00 Uhr).

1.13 Ausnahmsweise kann von den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln abgewichen werden, wenn durch einen schalltechnischen Einzelnachweis die Einhaltung der Werte der DIN 18005, Beiblatt 1 für die allgemeinen Wohngebiete Nr. 4, 5 und 6, die Mischgebiete Nr. 7 und 8 sowie die Kerngebiete 9 und 10 nachgewiesen werden kann. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

Art der zu schützenden Nutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
allgemeine Wohngebiet (WA)	55	40*
Mischgebiete (MI)	60	45*
Kerngebiete (MK)	65	50*

* Nachtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Gewerbegebiet Nr. 2 sind nur Grundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.2 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 11 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe von baulichen Anlagen 11 m nicht überschreiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.3 Eine Abweichung der Bebauung von der festgesetzten Baulinie ist zulässig, wenn mindestens 50 Prozent der Baulinie auf dem Grundstück bebaut ist. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.4 Im Gewerbegebiet Nr. 2 ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen - begrenzt durch die hintere Gebäudekante - zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 3 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 17 m - gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 5 und 6 sind untergeordnete Nebenanlagen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der südlichen Baugrenze nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 4, 5 und 6 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.2 Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.3 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.4 Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehen sind, nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die vorhandenen Waldungen der Nadelwaldparzelle auf dem Flurstück 44/11 (entlang den AKN-Gleisen) sind in einen naturnahen Laubmischbestand mit standortgerechten Pflanzen umzuwandeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 255 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 28.620 m². Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften wird auf einer 24.495 m² großen Fläche, Flurstück 57/2, Flur 5 der Gemarkung Garstedt (anteilig) kompensiert. Der Knickersatz wird auf einer 4.125 m² großen Fläche, Flurstück 181/1, Flur 3 der Gemarkung Friedrichsgabe (anteilig) durchgeführt. Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 255 zugeordnet.

6.4 Der Oberboden auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern und unbefestigten Flächen ist in den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 3 in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,3 m mächtigen Schicht unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Mutterboden abzudecken. Von der Aufbringung des Mutterbodens kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbeflächen liegt und die Ablagerung mit unbelasteten Mutterboden oder einer Rekultivierungsschicht der geforderten Mächtigkeit von 0,3 m bedeckt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.5 Der Oberboden ist in den öffentlichen Grünflächen, sofern sie keine Spielplatzfunktionen übernehmen, in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,3 m mächtigen Schicht unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Mutterboden abzudecken. Von der Aufbringung des Mutterbodens kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeiflächen liegt und die Ablagerung mit unbelasteten Mutterboden oder einer Rekultivierungsschicht der geforderten Mächtigkeit von 0,3 m bedeckt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.6 Der Oberboden ist in den öffentlichen Grünflächen, sofern sie Spielplatzfunktionen übernehmen, in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,5 m mächtigen Schicht unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Mutterboden abzudecken sowie an der Basis der neuen Auflage ein Geotextil als Grabsperre einzuziehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des Oberbodens und die darunter unmittelbar befindliche Auffüllung die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen unterschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Immissionsschutz Altablagerungen

7.1 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind bei einer geplanten Versiegelung in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" sowie in einem Abstand von zehn Metern außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche

Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 Die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist in den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet in den mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehenen Bereichen nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird oder durch lokale gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Immissionsschutz Schallschutz

8.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II bis V sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches *
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35
V	71 bis 75 dB	45	40

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.2 Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.3 Im Lärmpegelbereich IV und V sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nicht zulässig. Besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.4 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Pflanzbindungen

9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.2 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.3 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.4 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.5 Im Kronenbereich zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume sind offene, freizuhaltende Vegetationsflächen (Baumscheiben) von mindestens 12 qm herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.6 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

9.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.8 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugebiete benötigt werden,
- die Flächen für die Anlage von Bushaltestellen benötigt werden,
- die Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsträger nicht möglich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.9 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist

- in den Gewerbe-, Misch- und Kerngebieten je 6 angefangene Stellplätze
- in den Wohngebieten je 4 angefangene Stellplätze

mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.10 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.11 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P+R-Anlage sind zwischen den Parkplätzen und zufahrtsbegleitend insgesamt 14 mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.12 Überdachte Stellplätze sowie offene Kleingaragen (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Die Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der vegetationsfähigen Gestaltung der überdachten Stellplätze und offenen Kleingaragen abgesehen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist (Sonnenenergie, etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.13 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.14 Die Schutzwand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sichtschutzanlage" ist straßenseitig dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO

10. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

10.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

10.2 Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

10.3 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

10.4 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO SH)

10.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO SH)

Hinweise

Wasserschutz

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen. Aus diesem Grunde sind die Anforderungen der WSG-Verordnung zu berücksichtigen. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Altablagerungen

3. In den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" sind für Baustoffe von Ver- und Entsorgungsleitungen, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben, nur korrosionsbeständige Materialien zu verwenden. Alle Hausanschlüsse sind in diesen Bereichen gasdicht und setzungsunempfindlich durchzuführen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu spezifizieren. Die Maßnahmen sollten durch Fachfirmen geplant und ausgeführt werden.
4. Gasfassungssysteme müssen dem erforderlichen Stand der Technik entsprechen und dürfen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit darstellen. Die Wirkungsweise der Gaserfassungssysteme ist durch gutachterliche Untersuchungen nachzuweisen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15b LNatSchG)

5. Es gelten die Maßgaben des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Hinweise für die Bauzeit

6. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
7. Ein Knicken der Knicks vor oder während der Bauzeit auf den jeweils angrenzenden Grundstücken darf nicht erfolgen.
8. Baustellenzufahrten über öffentliche Grünflächen sind unzulässig.